

Bestemmingsplan

GRAFWEGEN 8A EN BOERSTEEG 3 TE GROESBEEK

Colofon

Rapport:	Bestemmingsplan Grafwegen 8a en Boersteeg 3 te Groesbeek
Rapportnummer:	V2
Status:	Ontwerp
Datum:	September 2020

Opdrachtnemer

G&O Consult
Postbus 12
5845 ZG Sint Anthonis
www.go-consult.nl

Burgemeester Wijnvlietlaan 1
5764 PD De Rips

Contactpersoon

Drs. S. de Crom
Senior Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
0493 – 597 505
sdecrom@go-consult.nl



© SEPTEMBER 2020 G&O CONSULT, POSTBUS 12, NL-5845 ZG SINT ANTHONIS,
TEL: (0493) 597505
FAX: (0493) 597509
WWW.GO-CONSULT.NL

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN G&O CONSULT. AAN DE INHOUD VAN DIT RAPPORT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. G&O CONSULT VERWERPT ELKE AANSPRAKELIJKHEID VOOR EEN ANDER GEBRUIK VAN DEZE TEKST DAN VOOR DE SITUATIE WAARVOOR HIJ WORDT UITGEBRACHT. DE INFORMATIE IN DEZE TEKST IS ONDER VOORBEHOUD EN KAN VERANDERD WORDEN ZONDER VOORAFGAANDE KENNISGEVING.

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Achtergrond	5
1.2 Doel	6
1.3 Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE	8
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.2 Plangebied	9
2.3 Bestemmingsplan	10
HOOFDSTUK 3 HET VOORNEMEN	12
3.1 Ontwikkeling	12
3.2 Inpassing	12
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	15
4.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	15
4.1.3 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	16
4.1.4 <i>Afweging Rijksbeleid</i>	16
4.2 Provinciaal beleid	17
4.2.1 <i>Omgevingsvisie Gaaf Gelderland</i>	17
4.2.2 <i>Omgevingsverordening Gelderland</i>	18
4.2.3 <i>Afweging Provinciaal beleid</i>	20
4.3 Gemeentelijk beleid	20
4.3.1 <i>Structuurvisie Groesbeek 2025</i>	20
4.3.2 <i>Landschapsonwikkelingsplan 2015-2025 'Landschap van iedereen'</i>	22
4.3.3 <i>Duurzaamheid</i>	24
4.3.4 <i>Functieveranderingsbeleid</i>	24
4.3.4 <i>Bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek"</i>	25
4.3.6 <i>Afweging gemeentelijk beleid</i>	26
HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1 Milieu	27
5.1.1 <i>Bodem</i>	27
5.1.2 <i>Lucht</i>	27
5.1.3 <i>Geur</i>	29
5.1.4 <i>Geluid</i>	30
5.1.5 <i>Externe veiligheid</i>	31
5.2 Water	33
5.3 Natuur	34
5.3.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	34
5.3.2 <i>Soortenbescherming</i>	36
5.4 Cultuurhistorie	37
5.5 Archeologie	38
5.6 Mobiliteit	39
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING	40
6.1 Opbouw	40
6.2 Herbestemming	40
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID	42
7.1 Economische uitvoerbaarheid	42
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6.2.1 <i>Overleg</i>	42
6.2.2 <i>Zienswijzen</i>	42

Bijlagen

<i>Bijlage 1</i>	<i>Landschappelijk inpassingsplan</i>
<i>Bijlage 2</i>	<i>Akoestisch onderzoek</i>
<i>Bijlage 3</i>	<i>QuickScan Flora en Fauna</i>

1

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

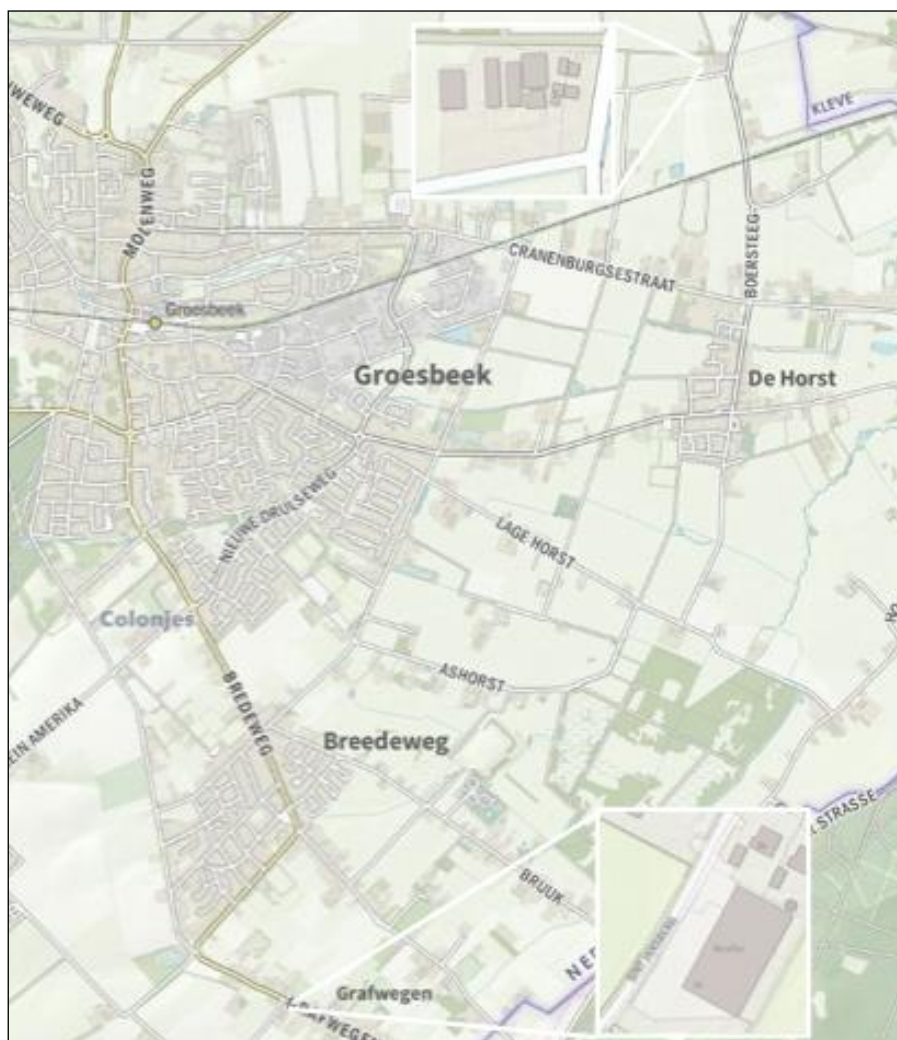
Het voorgenomen initiatief betreft de nieuwbouw van een tweetal woningen op de locatie Grafwegen 8a. Het beleid van de gemeente Groesbeek maakt een dergelijke ontwikkeling mogelijk. Hierbij is de voorwaarde dat ten behoeve van de nieuwbouw van twee woningen minimaal 1.500 m² bedrijfsbebouwing gesloopt wordt. Omdat op de locatie Grafwegen 8a niet voldoende te slopen bebouwing aanwezig is, zal ten behoeve van de ontwikkeling ook bebouwing op de locatie Boersteeg 3 gesloopt worden.

Op de locatie aan de Grafwegen 8a te Groesbeek is op dit moment een gemengd bedrijf aanwezig. De bedrijfsvoering bestaat uit een gevelrestaurant bedrijf en een bedrijf in wijnproductie- en opslag. Ten behoeve van de bedrijfsvoering zijn twee aaneengeschakelde loodsen aanwezig. Daarnaast is er op het perceel een bedrijfswoning met garage. Op de locatie Boersteeg 3 te Groesbeek is momenteel een woning aanwezig met daarbij een vijftal bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen worden ten behoeve van opslag gebruikt.

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling van de twee woningen worden op beide locaties de bedrijfsmatige activiteiten gestaakt en de bestemming omgezet naar wonen. Daarnaast zal de bedrijfsbebouwing worden gesloopt, waarbij de bestaande woningen gehandhaafd blijven. De aanwezige loodsen op de Grafwegen 8a hebben een oppervlakte van 1.114,8 m². De drietal oude varkensstallen op de locatie Boersteeg 3 hebben een oppervlakte van 960 m². In totaal wordt ten behoeve van de ontwikkeling van de twee woningen 2.075 m² aan bebouwing gesloopt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de sloopverplichting van 1.500 m².

Het omzetten van de gemengde bestemming naar wonen en het toevoegen van twee woningen op de locatie Grafwegen 8a is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek” vastgesteld op 29 augustus 2013. Ook het verkleinen van de woonbestemming en het verwijderen van de aanduidingen op de locatie Boersteeg 3 is niet zomaar mogelijk in het bestemmingsplan. Om te kijken of er een mogelijkheid is om de wijziging door te voeren is een principeverzoek ingediend. De gemeente Berg en Dal heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het omzetten van de bestemming naar de bestemming wonen waarbij de woonbestemming aan de Boersteeg wordt verkleind en de aanduidingen komen te vervallen. Als compensatie voor de sloop mogen twee extra woningen gerealiseerd worden op de locatie Grafwegen 8a. Dit mist de bedrijfsbebouwing, buiten de bestaande woningen, wordt gesloopt. Voorliggende herziening van het bestemmingsplan geeft hier invulling aan.

Figuur 1
Topografische ligging
plangebied Bron:
www.opentopo.nl



1.2 **DOEL**

Het doel van voorliggend plan is de functieverandering van de gemengde bestemming op de locatie Grafwegen 8a naar een woonbestemming met de mogelijkheid om twee extra woningen te realiseren vast te leggen. Verder zal het bouwvlak op de locatie Boerstee 3 verkleind worden en zullen de functieaanduidingen vervallen.

Ook zal worden aangetoond dat dat het wijzigen van het huidige bouwvlak aan de Grafwegen 8a te Groesbeek naar de bestemming 'Wonen' met de mogelijkheid om, naast de bestaande woning, twee vrijstaande woningen te realiseren en het verkleinen van het bestemmingsvlak aan de Boerstee 3 waarbij functieaanduidingen vervallen, passend is in de omgeving.

In het kader van het functieveranderingsbeleid bij vrijkomende bedrijfsbebouwing van de gemeente Berg en Dal, wordt in ruil voor het saneren van de vrijkomende bedrijfsgebouwen, de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling binnen het plangebied beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in alle relevante omgevingsaspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd. In hoofdstuk 6 komt de juridische plantoelichting aan bod. Hoofdstuk 7 bevat een toelichting op de uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK **2** HUIDIGE SITUATIE

2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

De oerrivieren, de gletsjers en toen opnieuw de rivieren vormden de basis voor het landschap in het Rijk van Nijmegen. Het Groesbeekse landschap heeft zijn ontstaan te danken aan een wal die in de voorlaatste ijstijd door gletsjerijs werd opgestuwd. Groesbeek bestaat uit een tongbekken met stuifzandruggen op de stuwwal. Tegen de ijsvrije westzijde van de stuwwallen deponeerden overvloedige smeltwaterstromen in de korte zomers grove sedimentpakketten in de vorm van brede spoelzandwaaiers. Er is na die tijd veel erosie en afvlakking opgetreden. De hoogste ruggen en toppen werden door wind en afstromend water verlaagd en de dalen en tongbekkens werden opgevuld met erosiemateriaal.

De ondergrond bestaat uit de Nijmeegse stuwwal, die overgaat in een noordelijk en zuidelijk hellinggebied, een plateau en, zuidelijk daarvan, tegen de Duitse grens, het lage middengebied waar onderhavig plangebied is gelegen.

In het lage middengebied is een veelheid aan bodemtypen vinden. Het grootste deel bestaat uit natte, zandige leemgronden. Er zijn ook oude bouwlandgronden te vinden ten oosten en ten zuiden van de kern Groesbeek en rond Schildbroek.

De eerste bewoning dateert uit het Mesolithicum (circa 9.000 tot 6.000 voor Chr.). Een bloeitijd lijkt er te zijn in de IJzertijd.

In Groesbeek vindt vooral in de 14e eeuw een flinke uitbreiding van de cultuurgronden plaats. Rond 1350 komen de ontginningen tot stilstand, door de ineenstorting van de economie en de uitdunning van de bevolking, als gevolg van de pestepidemieën uit die tijd. Het zal tot in de 17e eeuw duren voordat het cultuurland weer zijn oude omvang krijgt.

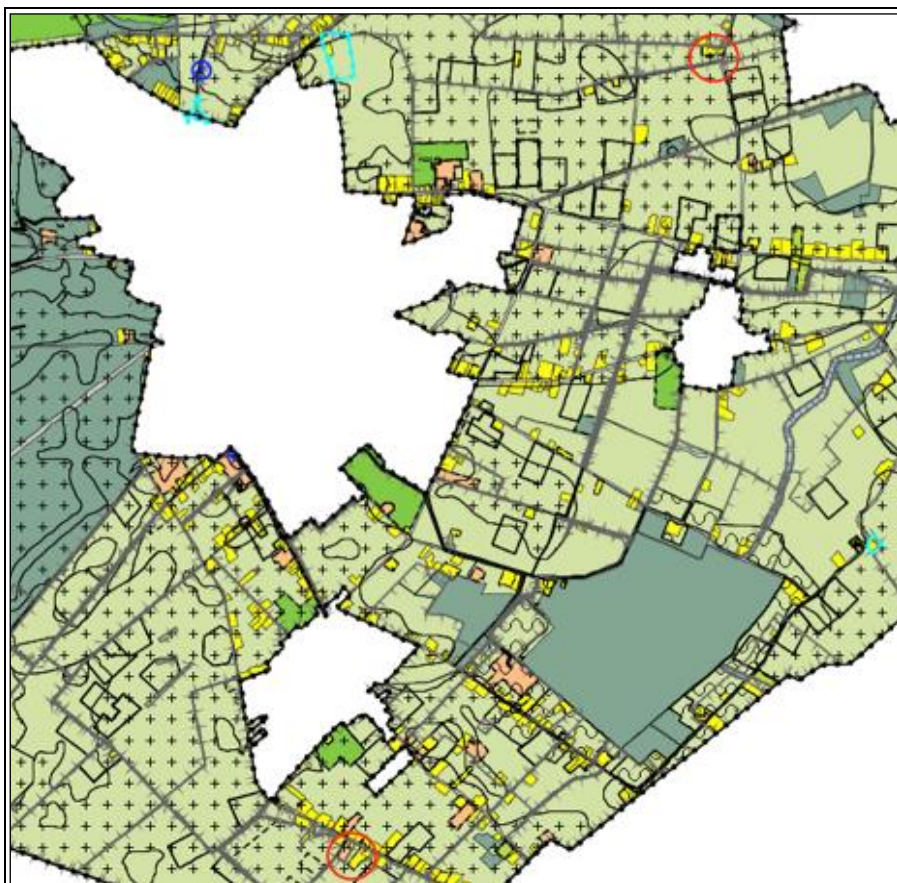
Het zuidelijk deel van het lage middengebied wordt, evenals het noordelijk deel, gekenmerkt door het transparante, kleinschalige en vrijwel vlakke karakter, de afwisseling van bebouwing en beplanting in kleine eenheden. Waterlopen (beken en sloten) karakteriseren het natte karakter van dit gebied.

Groesbeek is een landelijke gemeente waarin het agrarisch gebruik samen met de aanwezige natuur belangrijke functies vormen. Het lage middengebied is voornamelijk in gebruik als grasland. Een aantal percelen verspreid over het lage middengebied betreft ook bouwland.

De locatie gelegen aan de Grafwegen 8a ligt aan een belangrijke ontsluitingsweg van Groesbeek en Breedeweg naar het zuiden. De bebouwing aan deze weg is divers van opzet. Door de aanwezige bebouwing en beplanting is er weinig sprake van waardevolle open plekken of doorzichten. Deze bieden zicht op de agrarische gronden en de St. Maartens-berg in het zuiden. De Grafwegen buigt naar het oosten af voor een groot bosgebied op Duitse grond. Er is aan de Grafwegen in hoofdzaak sprake van burgerwoningen aan beide zijden van de weg. Verder zijn er twee niet-agrarische bedrijven aan gelegen en twee agrarische bedrijven.

De omgeving van de Boersteeg 3 kenmerkt zich door de aanwezigheid van diverse agrarische bedrijven en enkele verspreid liggende woonbestemmingen. Het grondgebruik is voornamelijk agrarisch. Ten oosten van het plangebied bevindt zich de grens met Duitsland. De Cranenburgsestraat, welke ten zuiden van het plangebied loopt, is de ontsluitingsweg van de omgeving van het plangebied.

Figuur 2
Huidige functies in de omgeving van het plangebied.



2.2

PLANGEBIED

Het plangebied omvat de percelen aan de Grafwegen 8a, kadastraal bekend gemeente Groesbeek, sectie R, nummers 308, 310, en 311 alsmede de percelen aan de Boersteeg 3, kadastraal bekend gemeente Groesbeek, sectie O, nummers 99 en 100. Het plangebied beslaat de gronden binnen het vigerende bouwvlak uit het bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek” zoals weergegeven in figuur 2, 3 en 4.

Op het erf aan de Grafwegen 8a zijn naast een bedrijfswoning (bw) met garage (1), twee aaneengeschakelde loodsen (2) aanwezig. De loodsen omvatten samen een oppervlak van 1.114,8 m². Onderstaand is een luchtfoto van de locatie weergegeven.

Figuur 3
Huidige situatie binnen
het plangebied Grafwegen
8a.



De locatie aan de Boersteeg 3 te Groesbeek bestaat uit een woning (w), een drietal stallen (A, B, en C), een opslagloods (D) en twee schuren (E en F). Onderstaand is een luchtfoto van de locatie toegevoegd.

Figuur 4
Huidige situatie binnen
het plangebied Boersteeg
3.



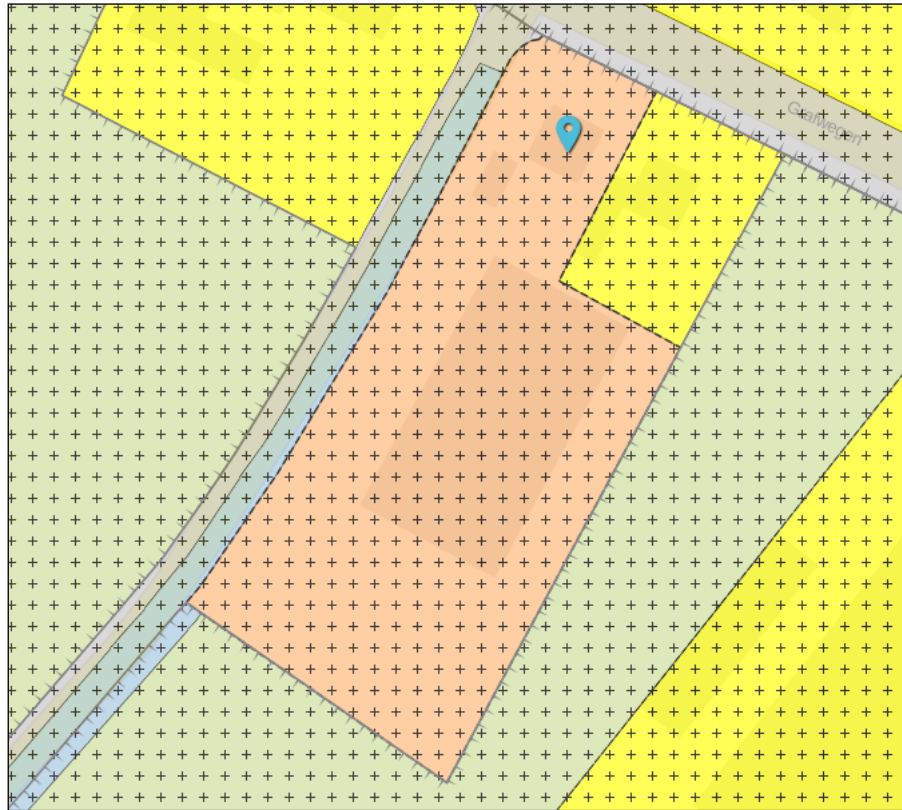
2.3 **BESTEMMINGSPLAN**

Voor het buitengebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek” vastgesteld op 29 augustus 2013.

De locatie Grafwegen 8a is gelegen op gronden met als hoofdbestemming ‘Gemengd – 1’ en met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarden’,

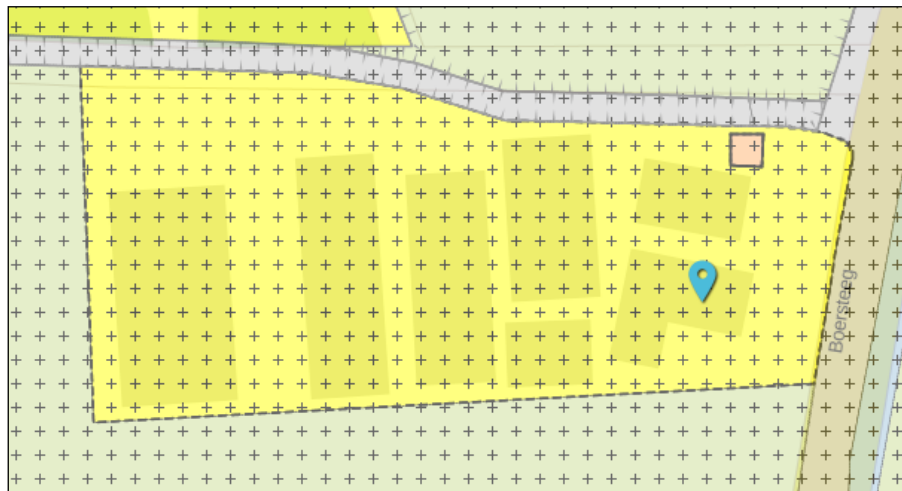
de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 16' en de gebiedsaanduiding 'zuidelijk hellinggebied'.

Figuur 5
Uitsnede verbeelding
Grafwegen 8a vigerend
bestemmingsplan



De locatie Boersteeg 3 is gelegen op gronden met als hoofdbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden'. Daarnaast heeft de locatie de functieaanduidingen 'specifieke vorm van gemengd – agrarische nevenactiviteit' en 'specifieke vorm van wonen – opslag van landbouwwerktuigen en – materialen'. Tot slot heeft de locatie de gebiedsaanduiding 'plateau'.

Figuur 6
Uitsnede verbeelding
Boersteeg 3 vigerend
bestemmingsplan



3

HOOFDSTUK 3 HET VOORNEMEN

3.1 ONTWIKKELING

Op de locatie aan de Grafwegen 8a te Groesbeek bevindt zich een gemengd bedrijf. Op de locatie zijn naast een bedrijfswoning en garage een tweetal aaneengeschakelde loodsen aanwezig. In totaal bevindt zich op de locatie ca. 1.114,8 m² aan bedrijfsbebouwing.

Men is voornemens om de bedrijfsmatige beëindigen. Ten gevolge hiervan is initiatiefnemer gaan kijken naar hergebruiksmogelijkheden van de locatie. De voorkeur lag hierbij op een woonbestemming. Hierdoor verliezen de bedrijfsgebouwen hun oorspronkelijke functie.

De locatie aan Boersteeg 3 te Groesbeek heeft momenteel al een woonbestemming. Bij deze woonbestemming is een agrarisch verwante nevenactiviteit toegestaan. Dit betreft de opslag van diverse materialen. Deze opslag vindt plaats in voormalige varkensstallen. Hier is men voornemens om deze bedrijfsmatige functie te gaan beëindigen. Hierdoor komen de voormalige stallen leeg te staan en verliezen hun functie.

In het kader van de VAB-regeling van de gemeente Berg en Dal mogen in ruil voor het saneren van minimaal 1.500 m² aan vrijkomende bedrijfsgebouwen twee nieuwe woningen mogelijk gerealiseerd worden. Door de sloop van de vrijkomende bedrijfsbebouwing op de twee locaties wordt ruimschoots aan deze eis voldaan.

Op de locaties aan de Grafwegen 8a wordt 1.115 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Op de locatie Boersteeg 3 960 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Gezamenlijk betreft dit een oppervlakte van 2.075 m².

De twee woningen welke worden op de locatie aan de Grafwegen 8a gerealiseerd. Deze woningen krijgen een maximale inhoud van 750 m³. Bij de voormalige bedrijfswoning mag 125 m² aan bijgebouwen blijven staan. Bij de nieuwe te realiseren woningen is een bijgebouw van maximaal 80 m² toegestaan.

3.2 INPASSING

Met betrekking tot de situering van de gebouwen in het landschap is door Ir W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect, een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor beide locaties. Hierbij is rekening gehouden met de meest wenselijke opzet van de bebouwing en de inpassing hiervan in het landschap. Uitgangspunt is lokale kwaliteiten en aangrijpingspunten optimaal te benutten. Tevens is aansluiting gezocht bij de wens

van de gemeente om de woningen zo dicht mogelijk bij de weg te realiseren, waarbij de uitkomst van het onderzoek naar wegverkeerslawaaï mede bepalend geweest.

Grafwegen 8a

Voor deze locatie wordt voorgesteld de te bouwen woningen dusdanig te positioneren dat ze de overgang van het open akkerland naar het bebouwingslint helder en passend definiëren en begeleiden:

- De woningen zijn in overeenstemming met hun ligging op de overgang van het open bouwland naar de lintbebouwing Grafwegen te positioneren; in de benadering van buiten naar binnen wijken de woningen in toenemende mate terug.
- De percelen zijn zo gedimensioneerd dat ze de overgang van het bebouwingslint naar het buitengebied ondersteunen door een als 'van klein naar groot' te omschrijven sequens.
- De richting van de nok versterkt de overgang en wisselt bij de benadering vanaf de Sint Jansberg van parallel aan de weg naar dwars op de weg.
- De woningen worden omgeven door geschoren hagen en solitaire bomen.
- De afstand tussen de woning en de buurpercelen bedraagt minstens 5 meter;
- Bijgebouwen zijn bij voorkeur aansluitend aan het hoofdvolume. Tussen de perceelsgrenzen en het bijgebouw is een afstand van 5 meter vrij te houden.

Figuur 7
Inpassing Grafwegen 8a



Inspiratiebron voor de vormgeving, materiaalkeuzes en detaillering vormen de kenmerken van de in het bebouwingslint Grafwegen aangetroffen woningen. Uitgangspunt is dat historische karakteristieken op een eigentijdse wijze worden verwerkt.

Boersteeg 3

Het plangebied wordt aan de oostkant op een passende wijze in het landschap verankerd. Aan de westkant is de inpassing na de sloop te herzien. Voorgesteld wordt het erf de inpassing aan deze zijde vorm te geven door de realisatie van:

- Een groensingel aan de westkant van de resterende stal en berging;
- Hoogstamfruitbomen op de huisweide;
- Een geschoren haag aan de westkant en de zuidkant van de huisweide.

Figuur 8
Inpassing Boersteeg 3



De westkant van het plangebied, ter hoogte van de te slopen stallen zal worden benut als grasland of akkerland. De ruimte ten zuiden van de resterende stal en berging zal worden benut als huisweide.

4

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 RIJKSBELEID

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe ‘decentraal, tenzij...’. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

4.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken

van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is het Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. Het Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

4.1.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (hieronder worden ook functiewijzigingen verstaan) in bestemmingsplannen. Per 1 juli 2017 is het tweede lid gewijzigd en luidt deze als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden in bestaand stedelijk gebied een rol spelen. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Doorwerking plangebied

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie. In onderhavige situatie is er sprake van een functieverandering van een gemengde bestemming in een woonbestemming. Deze wijziging maakt het mogelijk om ter compensatie van de te slopen bedrijfsgebouwen, maximaal 2 vrijstaande woningen terug te bouwen. Dit project wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Op beide locaties neemt de oppervlakte een bebouwing aanzienlijk af. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is in dit geval niet van toepassing.

4.1.4

Afweging Rijksbeleid

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

Met betrekking tot duurzame verstedelijking is geen laddertoets noodzakelijk. Wel is altijd een motivering nodig dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt in de toelichting verder aangetoond.

4.2.1

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De omgevingsvisie is vastgesteld op 19 december 2018. In deze visie geeft de provincie Gelderland aan te staan voor stevige uitdagingen. De wereld verandert ingrijpend en snel. Er zijn grote, grensoverschrijdende ontwikkelingen die ook Gelderland raken. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, verdere verstedelijking in combinatie met krimp, toenemende mobiliteit op de weg en in de lucht, digitalisering, internationalisering. Uitdagingen die om antwoorden vragen. Daar hebben heeft de provincie partners nodig: inwoners, bedrijven, organisaties, overheden. De vraagstukken van nu zijn te groot en te ingewikkeld om los van elkaar aan te pakken. Niemand heeft de oplossing alleen in handen. Samen de krachten bundelen. Dat vraagt een andere rolinvulling, ook van de provincie. Steeds weer en meer samen met partners optrekken op basis van gelijkwaardigheid. En, waar dat kan en nodig is, het initiatief en de ruimte aan anderen laten. Of zelf de handschoen oppakken en doorpakken.

Om samen stappen te zetten, heeft de provincie een gezamenlijke horizon nodig: een gedeeld vergezicht, een gedeelde ambitie dat dient als leidraad voor ons handelen. In de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' beschrijft de provincie dit vergezicht: het beeld op de toekomst. Dit beeld is het resultaat van vele vruchtbare gesprekken met partners: inwoners, ondernemers, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties, overheden. Een vergezicht dat het accent legt op wat de provincie en deze partners samen belangrijk vinden. Een vergezicht dat tot de verbeelding spreekt en uitnodigt en aanspoort tot actie. En: dat de provincie helpt bij het gesprek over de keuzes die te maken zijn bij het vinden van concrete oplossingsrichtingen.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'DOE-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waarbinnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

De zeven ambities van de provincie zijn de volgende:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen
4. Biodiversiteit: werken met de natuur
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden
6. Vestigingsklimaat: Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Met voorliggende plan wordt een duurzame woning ontwikkeld. De woning wordt niet aangesloten op het gasnet en wordt de woning wordt voorzien van zonnepanelen. De bouw van de woning gebeurt zoveel mogelijk circulair. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd. Hiermee is aansluiting gezocht bij de ambities zoals deze verwoord zijn in de omgevingsvisie.

Op 19 december 2018 is de omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. De provincie geeft hier richting aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening heeft de provincie alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De provincie heeft daarom bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Omgevingsverordening opgenomen.

De Omgevingsverordening heeft daarom de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet Milieubeheer;
- Natuurverordening in de zin van de Wet Natuurbescherming;
- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2 A van de Wegenverkeerswet.

Deze wetten worden opgenomen in de Omgevingswet, die op 1 januari 2021 in werking treedt. Door de provinciale verordeningen die gebaseerd zijn op deze wetten al vast op te nemen in één provinciale Omgevingsverordening, anticipeert de provincie op de situatie onder de Omgevingswet.

Plan specifiek

Wonen in het buitengebied

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen.

Dat betekent:

- initiatieven koesteren als kans;
- niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten;
- mogelijkheden zoeken.

Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, namelijk door:

- kwalitatieve proceskaders aan te geven om te komen tot locatiekeuzes;
- ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie;
- daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur.

In de Omgevingsverordening is in artikel 2.2.1 een regel opgenomen met betrekking tot nieuwe woonlocaties: “Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda”.

Binnen de woonagenda voor Berg en Dal past de ontwikkeling van de woning. Tot 2027 kunnen in totaal tot 700 woningen ontwikkeld worden.

Nationaal landschap Gelderse Poort

Vrijwel het gehele buitengebied van Groesbeek is aangeduid als Nationaal Landschap en als waardevol landschap binnen het nationaal landschap. Deze waardering is door vertaald in een gebiedsaanduiding binnen het bestemmingsplan.

De Nationale Landschappen zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht.

Voor behoud van de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zet de provincie de Omgevingsverordening in als juridisch vangnet, zodat zij in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt.

Het ruimtelijk beleid is erop gericht om de kernkwaliteiten van deze gebieden te behouden en verder te ontwikkelen. Artikel 2.56 in de verordening bepaalt dat alleen activiteiten zijn toegestaan die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten. De kernkwaliteiten Nationale Landschappen zijn per landschap beschreven.

In de gemeente Groesbeek ligt het volgende waardevolle landschap met de hieronder genoemde kernkwaliteiten.

Stuwwal Nijmegen/bekken Groesbeek:

- Reliëfrijke stuwwal met bos, steile flanken met bronbeekjes en scherpe overgangen naar open landbouwgronden;
- Open bekken met weide, vochtige laagtes en beekjes;
- Waardevolle open essen;
- Lange zichtlijnen vanuit bekken naar omringende stuwwallen en vanaf stuwwal naar het rivierdal;
- Sterk contrast tussen besloten stuwwal en open bekken.

Door het saneren van de voormalige bedrijfsgebouwen en het landschappelijk inpassen de percelen is er sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Met onderhavig plan zullen de gebiedsaanduidingen behouden blijven. Met het plan worden geen wijzigingen aan het reliëf aangebracht. Er is geen aantasting van de open bekken met weide vochtige laagtes en beekjes. Met de ontwikkeling is rekening gehouden met de zichtlijn vanaf de Hoge Horst naar het achterliggende gebied.

De betreffende kernkwaliteiten zijn verder met een passende regeling door vertaald in het bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek” doormiddel van diverse gebiedsaanduidingen. Onderhavig plangebied aan de Hoge Horst 36a is gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘zuidelijk deel lage middelgebied’. Voor onderhavige ontwikkeling dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfbeplantingsplan, waarbij de landschappelijke kenmerken van het de gebiedsaanduidingen in acht worden genomen

en waarbij gebruik wordt gemaakt van inheemse soorten. Hiertoe is door Ir W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect, een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.3

Afweging Provinciaal beleid

Onderhavig plan heeft betrekking op de functieverandering van een agrarische bestemming naar wonen. Er is hierbij sprake van sloop van vrijkomende bebouwing. In ruil voor de sanering van 1.500 m² aan bedrijfsgebouwen mogen twee woningen worden opgericht. Met de sloop van bebouwing op de twee locaties wordt hier aan voldaan. De ontwikkeling leidt niet tot extra versterking in het buitengebied. Het plan is in overeenstemming met de provinciale doelstellingen en ambities. Tot slot vindt er landschappelijke inpassing plaats waardoor het plan passend is binnen de omgeving.

4.3

GEMEENTELIJK BELEID

4.3.1

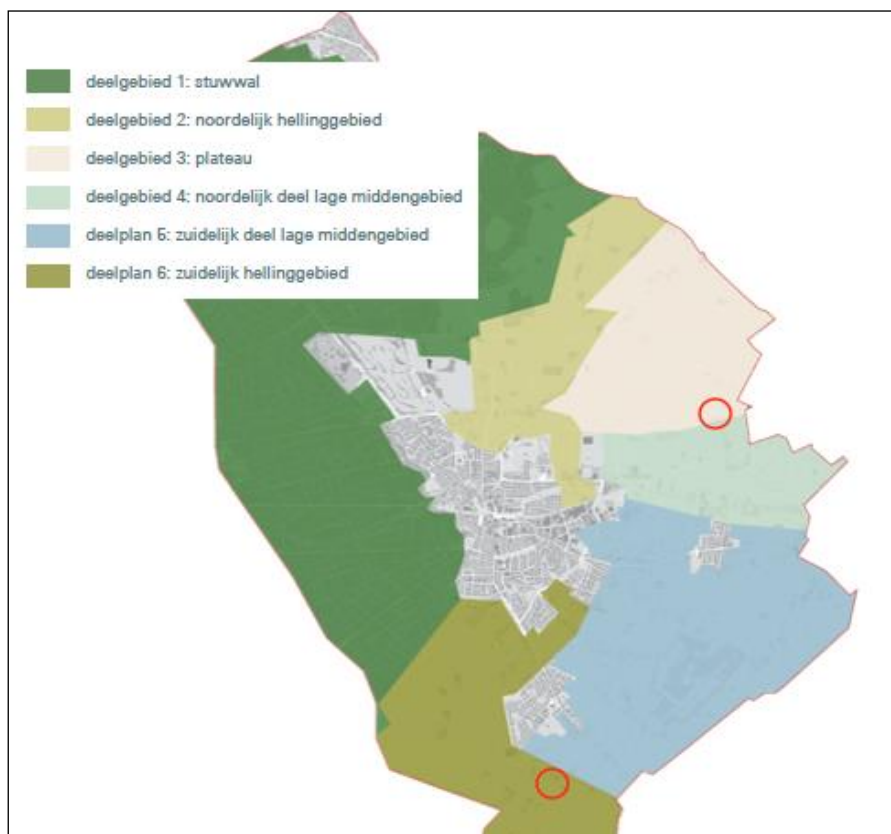
Structuurvisie Groesbeek 2025

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Berg en Dal de Structuurvisie Groesbeek 2025 vastgesteld.

De Structuurvisie Groesbeek 2025 is een ruimtelijke vertaling van de Strategische Visie Groesbeek. Een structuurvisie is wettelijk verplicht en kan worden beschouwd als een leidraad die als basis geldt voor bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, ruimtelijke beleidskaders, etc. De Structuurvisie Groesbeek 2025 geeft geen eindbeeld, maar een afwegings- en sturingskader - in feite het decor - voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Groesbeek.

Op basis van de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke kenmerken worden in het landschap rond Groesbeek 6 deelgebieden onderscheiden. Onderstaand is de ligging van het plangebied binnen de deelgebieden weergegeven.

Figuur 9
Uitsnede Structuurvisie
Groesbeek 2025



De locatie Grafwegen 8a is gelegen in deelgebied 6 ‘zuidelijk hellinggebied’. Dit gebied wordt gekenmerkt door een in vergelijking tot het noordelijk hellinggebied meer open karakter en grotere hoogteverschillen. De locatie Boersteeg 3 is gelegen in deelgebied 3 ‘plateau’. Dit gebied wordt gekenmerkt door de openheid, de relatief beperkte aanwezigheid van de beplanting en bebouwing en het glooiende karakter. Vanaf hier zijn er diverse sterke zichtlijnen naar de andere deelgebieden.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is met name de ontwikkelingslijn ‘Spannend landschap’ relevant, die nader is uitgewerkt in diverse ambities per pijler. Deze lijn werkt aan een nog mooier Groesbeek waar iedereen van kan genieten. De kwaliteit en diversiteit verder versterken met ruimte voor recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid. De lijn speelt in op recreatie en toerisme en ruimtelijke kwaliteit. De lijn bouwt voort op de unieke kwaliteiten van dit landschap.

De ambities voor de pijler leefomgeving betreffen onder meer:

1. Versterken kwaliteit en identiteit als aantrekkelijke vestigingsfactor:
 - Uitgangspunt is behoud en ontwikkeling van de landschappelijke identiteit en cultuurhistorische locaties en het bieden van ruimte voor ontwikkelingen die deze kwaliteiten kunnen versterken.
2. Versterken naar een robuuste landschapsstructuur:
 - Ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de karakteristieken van het desbetreffende deelgebied, waarmee de diversiteit en kwaliteit verder toeneemt. Het Landschapsontwikkelingsplan wordt verder uitgewerkt. Er wordt een kwaliteitsontwikkeling op gang gebracht, waarbij elke nieuwe investering - klein of groot - bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.
3. Werken aan duurzaamheid:

- Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet water een prominent aandachtspunt zijn, omdat er kansen liggen om het watersysteem te verbeteren. Het herstellen van een natuurlijk verloop van beken vergroot de waterberging in het systeem en draagt bij aan een betere waterkwaliteit en biodiversiteit.
4. Meer recreatieve ontwikkeling en toegankelijkheid:
- De gemeente wenst haar imago als uitstekende recreatiegemeente de komende jaren verder uit te bouwen. Het landschap leent zich bij uitstek voor wandelen en fietsen. Wandeltoerisme en verblijfsrecreatie horen bij Groesbeek. In een gastvrij Groesbeek is het landschap gemakkelijk toegankelijk voor bezoekers. Er is een aantrekkelijke routestructuur met tal van goede voorzieningen. Ook zet de gemeente in op verblijfsrecreatie (nachtverblijf).

Met de landschappelijke inpassing wordt aangesloten op de karakteristieken van de desbetreffende deelgebieden en ingezet op tenminste behoud van de landschappelijke kwaliteit en identiteit. De richtlijnen voor vrijkomende agrarische bebouwing zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied Groesbeek”.

4.3.2

Landschapsontwikkelingsplan 2015-2025 'Landschap van iedereen'

Het landschap van de gemeente Berg en Dal is heel gevarieerd en heeft hoge landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Inwoners, bedrijven en bezoekers profiteren hiervan. Om het landschap ook in de toekomst mooi en gevarieerd te houden, heeft Groesbeek een landschapsontwikkelingsplan (LOP) gemaakt.

De gemeente wil nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied goed begeleiden om ervoor te zorgen dat de gewenste landschapskwaliteiten geborgd worden. In het LOP 2015-2025 staan daarom duidelijke uitspraken over de gewenste landschapskwaliteiten.

Het LOP 2015-2025 is een oproep aan iedereen om zorgvuldig met het landschap om te gaan en om creatief bij te dragen aan verbetering van het landschap. Het landschap is tenslotte van iedereen.

De doelen van het LOP 2015-2025 zijn:

- een multifunctioneel, veelkleurig landschap.
- een landschap dat z'n karakter behoudt, maar niet stilstaat.
- een landschap waarin alle functies goed tot hun recht komen en dat robuust is ten opzichte van nieuwe ontwikkelingen.
- waar mogelijk verder bouwen aan de netwerken in het landschap en lossen knelpunten op.
- een landschap van en voor iedereen.
- koesteren van de inspanningen uit het verleden; werken aan behoud en versterking van kwaliteit van natuur, inclusief bermen en taluds.
- extra aandacht voor landschappelijke kwaliteit, ommetjes en groene voorzieningen in en rondom de dorpen.

Ruimtelijk sturingskader

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de landschapskwaliteit en er niet afbreuk aan doen.

Onderhavige ontwikkeling wordt op basis van het LOP gezien als een kleinschalige ontwikkeling. Om het project bij te laten dragen aan de landschapskwaliteit moet rekening gehouden worden met de volgende punten:

- Integrale functievervulling is hierbij het uitgangspunt. Het landschap als geheel dient na de ingreep beter te functioneren dan daarvoor. Qua beeld en uitstraling dient de ontwikkeling daaraan bij te dragen en/of andere

landschappelijke functies te bedienen, zoals recreatieve, hydrologische en ecologische verbindingen of het zichtbaar maken van bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische verschijnselen.

- Omwonenden en/of direct betrokken of belanghebbende bedrijven of organisaties dienen vooraf gehoord te worden bij de planvorming;
- De bestaande landschapsstructuur en landschapselementen dienen zoveel mogelijk gerespecteerd te worden; dit geldt in het bijzonder voor cultuurhistorische landschapselementen.
- Er dient ruimschoots compensatie plaats te vinden van verloren gaande groene en blauwe elementen;
- Recreatieve, hydrologische en ecologische verbindingen dienen (zowel tijdens de aanleg als in de gebruiksfase) functioneel behouden te blijven;
- Indien op het perceel of in de onmiddellijke omgeving al voldoende landschappelijke inpassing aanwezig is voor de nieuwe functie, kan daarmee ook worden volstaan. Dit is het geval indien er aan minimaal 3 zijden van de projectlocatie landschapselementen voorkomen én er in totaal meer dan 5% van de bedrijfsoppervlakte bestaat uit natuur- of landschapselementen. Deze dienen door of vanwege de projecteigenaar duurzaam in stand gehouden te worden.

Het LOP is verdeeld in verschillende deelgebieden. Onderhavig plangebied is Grafwegen 8a gelegen in deelgebied 14 'De Hoge Hellingen'. Door zijn grootschaligheid en openheid, maar meer nog door de hoogteverschillen en de lange zichtlijnen is dit gebied kwetsbaar voor landschappelijke aantasting: objecten zijn vanaf grote afstanden zichtbaar en trekken daarmee aandacht naar zich toe. Anderzijds biedt de grootschaligheid ook ruimte voor nieuwe functies of elementen, die dan wel zorgvuldig moeten worden vormgegeven en ingepast.

De zichtlijnen, met name naar het Rijndal en het Reichswald, vormen een bijzondere kwaliteit, die ook beschermd dient te worden. Het gebied is kwetsbaar voor klimaatverandering, met name erosie, als er vaker dan nu zware buien gaan optreden. De vruchtbare löss spoelt dan de hellingen af en vormt modderstromen die onderaan de hellingen opgevangen moeten worden. Op de akkers geeft dit geulvorming en verlies aan bodemvruchtbaarheid. Om dit te voorkomen worden in vergelijkbare gebieden vanouds graften aangelegd: meestal beplante walletjes evenwijdig aan de hoogtelijnen. Uiteraard moet daarbij rekening gehouden worden met de zichtlijnen, zodat coulissenwerking ontstaat en spannende doorkijkjes gerealiseerd kunnen worden.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling, is door Tuin- & landschapsarchitect Ir W.F.M. Paumen een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

In het landschappelijke inpassingsplan is rekening gehouden met de gewenste ontwikkeling vanuit het landschap, door de aanplant van:

- Beukenhagen;
- Kersenbomen;
- Notenbomen.

De locatie Boersteeg 3 is gelegen in deelgebied 11 'Het Plateau' (De weidse hellingen oost'. In het bestemmingsplan staat dat openheid in dit deelgebied gehandhaafd moet worden. Dat wordt geïnterpreteerd als "vrij van bebouwing" Lage beplantingen, zoals hebben en (ruige)bermen, en het landschappelijk inpassen van toch verschenen of verschijnende bebouwing zijn hier van groot belang voor behoud van het landschap en een basis aan biodiversiteit.

Ook voor deze locatie is ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling, door Tuin- & landschapsarchitect Ir W.F.M. Paumen een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

In het landschappelijke inpassingsplan is rekening gehouden met de gewenste ontwikkeling vanuit het landschap, door:

- westzijde van de locatie een groensingel te rooien en erfverharding te verwijderen zodat er een open gras- of akkerland ontstaat;
- de huisweide wordt uitgebreid;
- de bestaande overige bebouwing wordt ingepast middels hoogstamfruitbomen, een groensingel en een geschoren haag.

4.3.3

Duurzaamheid

De gemeente Berg en Dal heeft de ambitie om een klimaatneutrale gemeente te zijn in 2050. Hiertoe heeft de gemeente de 'Energievisie gemeente Berg en Dal 2017' vastgesteld. Belangrijke pijlers hierbij zijn:

- ▶ Energie besparen;
- ▶ Duurzame energie opwekken en gebruiken;
- ▶ Gebruiken van duurzame grondstoffen.

Klimaatneutraal betekent dat de gemeente Berg en Dal geen negatieve bijdrage aan het klimaat levert. Dit omvat alle maatregelen om klimaatverstoring als gevolg van de uitstoot van broeikasgassen door menselijk handelen te voorkomen, terug te dringen en te compenseren. Onder deze maatregelen vallen onder andere het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen (CO₂, methaan en lachgas), het opwekken van duurzame energie, energiebesparing, aanleg van groenvoorzieningen, passieve huizen, ophoging van dijken, aanleg van waterberging, etc.

Beleid is dat alle nieuwe woningbouwplannen aardgasvrij en energieneutraal worden en duurzaam te bouwen door o.a. het gebruik van circulaire en biobased bouwmaterialen. In dit plan wordt bij de ontwikkeling van de nieuwe woningen rekening gehouden met het duurzaamheidsbeleid van de gemeente, zodat eronder gekeken wordt of aardgasvrij gebouwd kan worden. Bovendien worden de woningen voorzien van zonnepanelen op de daken. Verdere maatregelen zullen aan de orde komen bij de nadere uitwerking van de woningen.

4.3.4

Functieveranderingsbeleid

Voor vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied heeft de gemeente Berg en Dal een functieveranderingsbeleid vastgesteld. Met toepassing van het functieveranderingsbeleid worden mogelijkheden geboden om de bedrijfsbestemming om te zetten, waarbij een kwaliteitsverbetering wordt verkregen. Kwaliteitsverbetering wordt verkregen door o.a.:

Verevening

Door een gewenste functieverandering zal de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving worden verbeterd. Bijvoorbeeld door het verbeteren van de:

- beeldkwaliteit van de bebouwing;
- landschappelijk en/of ecologische kwaliteit;
- leefbaarheid van het platteland, beëindiging van een milieuhinderlijk bedrijf.

Sloop

Gebouwen op het bouwperceel die geen nieuwe functie krijgen en niet karakteristiek of monumentaal zijn worden gesloopt.

Verkleinen bouwvlak en 'groene' herbestemming.

Dit zorgt voor een ontstening van het buitengebied. Daarbij wordt ook meegerekend dat naast de gerealiseerde (overbodige) bedrijfsbebouwing er ook geen nieuwe bedrijfsbebouwing meer kan worden opgericht. Het bestemmen van percelen of delen daarvan tot 'groen' alsmede het beschermen van aangeplant groen draagt daaraan bij.

Natuurontwikkeling en/of landschappelijke inpassing.

Natuurontwikkeling speelt met name een belangrijke rol in EHS-gebieden of daaraan grenzend. Verevening kan dan plaatsvinden door het aanleggen van nieuwe natuurelementen zoals poelen en/of beplanting voor verblijf- en schuilplaatsen voor dieren in dat gebied. Als verevening dient altijd door de initiatiefnemer voor een goede landschappelijke inpassing worden zorggedragen. Onder andere het landschapsonwikkelingsplan fungeert hierbij als toetsdocument.

Onderhavig plan is passend binnen het functieveranderingsbeleid. Op de locatie Grafwegen 8a wordt de bedrijfsbebouwing geamoveerd, op deze locatie zullen een tweetal nieuwe woningen worden gebouwd. Op deze locatie is sprake van een efficiënte herbestemming. De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast. Door overvloedige bedrijfsbebouwing te slopen wordt verrommeling van het landschap voorkomen. Op de locatie Boerstee 3 wordt bedrijfsbebouwing geamoveerd wat leidt tot ontstening op deze locatie. Op deze locatie wordt door het laten vallen van de functieaanduidingen ook voorkomen dat hier nog bedrijfsmatige activiteiten plaats kunnen vinden. Door de locatie landschappelijk in te passen draagt het initiatief verder bij aan kwaliteitsverbetering in de omgeving.

4.3.4

Bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek"

Zoals vermeld in hoofdstuk 2.3 is voor het buitengebied het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" vastgesteld op 29 augustus 2013 vigerend.

De locatie Grafwegen 8a is gelegen op gronden met als hoofdbestemming 'Gemengd – 1' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden', de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 16' en de gebiedsaanduiding 'Zuidelijk hellinggebied'.

De locatie Boerstee 3 heeft al de bestemming 'Wonen'. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' en twee functieaanduidingen 'specifieke vorm van gemengd – agrarische nevenactiviteit' en 'specifieke vorm van wonen – opslag van landbouwwerktuigen- en materialen'. Tot slot heeft de locatie de gebiedsaanduiding 'plateau'.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en deze te verkleinen. Hiertoe dient een herziening van het bestemmingsplan doorlopen te worden voor beide locaties. De gemeente heeft naar aanleiding van een principeverzoek aangegeven medewerking te willen verlenen hieraan. Op de locatie Grafwegen 8a wordt bedrijfsbebouwing gesloopt, de bestemming omgezet naar 'Wonen' en wordt nieuwbouw van een tweetal woningen mogelijk gemaakt. Op de locatie Boerstee 3 wordt ook bedrijfsbebouwing gesloopt, dit ten behoeve van de nieuwbouw aan de Grafwegen 8a. Daarnaast vervallen de functieaanduidingen aan de Boerstee 3 en wordt het bouwvlak verkleind.

Op de locatie Grafwegen 8a wordt een niet-agrarisch bedrijf beëindigd. De bedrijfswoning wordt burgerwoning en de bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Op de locatie Boersteeg 3 wordt een nevenfunctie bij een woonbestemming beëindigd en een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarvoor in de plaats komen twee nieuwe burgerwoningen die aan de Sint Jansberg worden gesitueerd. De situering van de nieuw te bouwen woningen is uit landschappelijk oogpunt gekozen waarbij beide locaties landschappelijk goed worden ingepast.

5

HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 MILIEU

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen.

De bestemming van de Grafwegen 8a zal wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Daarnaast worden twee bouwkavels gerealiseerd. Een bodemonderzoek is noodzakelijk om te bepalen of de grond voldoende geschikt is voor het beoogde gebruik.

In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden, zodat voordat de bouw wordt gestart duidelijkheid bestaat of sprake is van verontreiniging, en indien aan de orde, tijdig afdoende maatregelen kunnen worden getroffen.

Voor de locatie Boersteeg 3 te Groesbeek is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Op deze locatie is enkel sprake van het amoveren van bebouwing, op deze locatie wordt nieuwbouw niet mogelijk gemaakt.

5.1.2 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht en staan de hoofdlijnen voor de regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 1:
Grenswaarde voor de
jaargemiddelde
concentratie van fijn stof
(PM₁₀) of stikstofdioxide
(NO₂)

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Blijkens de 'Regeling niet in betekende mate' is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. Onderhavige plan valt hiermee binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Daarnaast is er geen sprake van een toename van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Aangezien het huidige agrarische bedrijf wordt beëindigd, is er sprake van een afname.

Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied van de nieuwe woningen gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- Fijn stof 18,22 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)
- Stikstof 12,62 µg/m³ (grenswaarde 40 µg/m³ jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de woonfunctie.

Onderhavig plan betreft een bestemmingswijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Hierdoor is het niet langer mogelijk om een bedrijf en/of nevenactiviteiten op het perceel te voeren. Met het beëindigen van de bedrijfsfunctie is ook de fijn stof emissie welke met het bedrijf samenhangt komen te vervallen. Dit betreft de fijn stof emissie afkomstig van de vervoersbewegingen gerelateerd aan het bedrijf.

Het beëindigen van de bedrijfsfunctie leidt tot een aanzienlijke verbetering op de luchtkwaliteit en het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het plan leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet aan de orde. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van de woningen in het kader van het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Voor het beoordelen van ruimtelijke plannen moet een toets op de 'omgekeerde werking' van de Wgv worden uitgevoerd.

Bij het voorbereiden en opstellen van een ruimtelijk plan gaat het er om voor geurhinder van veehouderijen de volgende vragen te beantwoorden:

1. Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (Belangen veehouderij en derden)
2. Is er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (Belang geurgevoelig object)

Belangen veehouderij en derden

Onderhavige ontwikkellocatie aan de Grafwegen 8a te Groesbeek kan in het kader van de Wet Geurhinder en veehouderij (Wgv) aangemerkt worden als zijnde een geurgevoelig object (bedrijf). De locatie aan de Boersteeg 3 betreft een voormalige veehouderij, waarvoor de vaste afstanden uit de Wgv gelden. De locaties zijn gelegen buiten de bebouwde kom. De afstand die geldt, is 50 meter. Voor de locatie Boersteeg 3 zijn er geen wijzigingen met betrekking tot belangen van derden. Voor de locatie Grafwegen 8a dient wel rekening gehouden te worden met derden. Vanaf de Grafwegen 8a is de locatie Grafwegen 18 de dichtstbij gelegen veehouderij (paardenhouderij), deze is op ca. 105 meter gelegen, waarmee aan de normafstand uit de Wgv voldaan wordt. Veehouderijbedrijven in de omgeving worden niet (extra) belemmerd door onderhavig initiatief.

Figuur 10

Veehouderijbedrijven in de omgeving

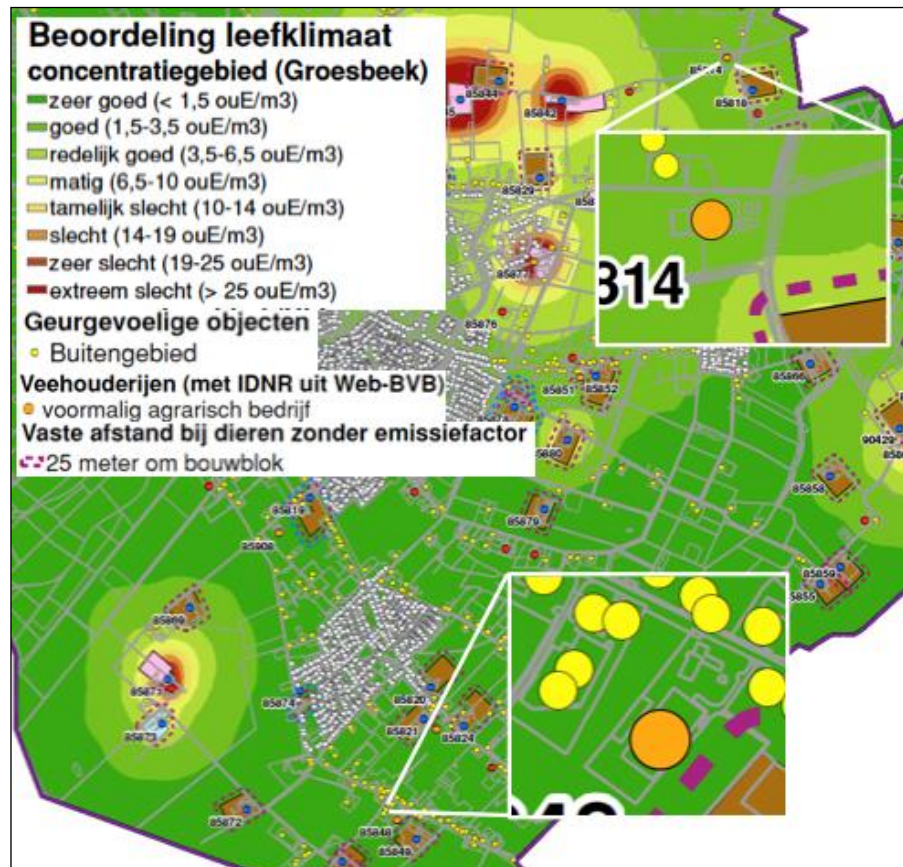


Goed woon- en leefklimaat

Gemeenten hebben de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren door middel van het vaststellen van een geurverordening die is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. De gemeente Groesbeek heeft daarom in juni 2009 een geurverordening opgesteld: 'Geurgebiedsvisie gemeente Groesbeek'. Deze verordening is in 2016 geactualiseerd.

Uit de kaarten waarop de achtergrondbelasting in beeld is gebracht, blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen 'zeer goed' is. Er ligt enkel een paardenhouderij ten zuidoosten van de nieuwbouwlocatie, maar deze is op voldoende afstand gelegen. Voor de locatie aan de Boersteege 3 wijzigt er niets met betrekking tot het aspect geur, waarbij geldt dat de geurbelasting op de woning aan te merken is als goed.

Figuur 11
Uitsnede achtergrond
geurbelasting,
geurgebiedsvisie 2016
Berg en Dal



Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de geurbelasting en geurhinder geen belemmering behoeft te vormen voor onderhavig initiatief.

5.1.4

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Railverkeerlawaaï

Op circa 400 meter van de Boersteeg en 2,9 kilometer vanaf de Grafwegen bevindt zich de spoorlijn Nijmegen – Kleve. Deze is echter niet meer als zodanig in gebruik.

Industrielawaaï

In de omgeving bevinden zich geen bedrijven welke geluidsoverlast kunnen geven op de nieuw te realiseren woningen. Het dichtstbijzijnde bedrijf bij de locatie Grafwegen 8a is gelegen op een afstand van op een afstand van meer dan 50 meter (schilders- en glaszetbedrijf, categorie 2, richtafstand voor geluid bedraagt 30 meter). De afstand van de bestaande woning tot dit bedrijf blijft ongewijzigd. De woning Boersteeg 3 ligt op een afstand van 98 meter tot het dichtstbijzijnde bedrijf (agrarisch bedrijf), waarbij de woning niet verplaatst wordt. Het bedrijf heeft reeds rekening moeten houden met de aanwezigheid van de woning. De nieuwe woningen komen ook niet dichterbij te liggen ten opzichte van bestaande omliggende bedrijven.

Wegverkeerslawaaï

Inzake het wegverkeerslawaaï is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit voor de twee nieuwe woningen aan de Grafwegen 8a. Het akoestisch rapport is vervaardigd op 30 januari 2018 en heeft rapportnummer 5288ao0118, het gehele rapport is bijgevoegd als bijlage. Onderstaand de resultaten van het onderzoek.

Bespreking geluidsbelasting in relatie tot het Bouwbesluit

Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van geveldelen ($G_{A,k}$) in een bestaande woning ten minste 20 dB. Daarnaast stelt het Bouwbesluit dat een binnenwaarde van 33 dB moet zijn gewaarborgd.

Met een gevelbelasting van 48 dB zal er aan de wettelijk gestelde binnenwaarde worden voldaan. Specifiek onderzoek naar de geluidwering van de geveldelen wordt niet noodzakelijk geacht.

Bespreking goede ruimtelijk ordening

Ter plaatse van de op te richten woningen kan verondersteld worden dat deze aan de oostgevel geluidluwe gevel zal heersen. Op 12 meter vanaf de westelijke kadastrale grens heerst er een goede milieukwaliteit.

Conclusie

Het plan is realiseerbaar overeenkomstig de wet geluidhinder indien deze op 12 meter vanaf de westelijke kadastrale grens worden gebouwd.

Een van de woning wordt binnen de afstand van 12 meter tot de weg gerealiseerd. Vanuit landschap geeft dit een betere beeld. Voor deze woning zal een besluit voor een hogere grenswaarde genomen worden.

Het aspect geluid betreft geen belemmering voor de voorgenomen planvorming.

5.1.5

Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Plaatsgebonden risico

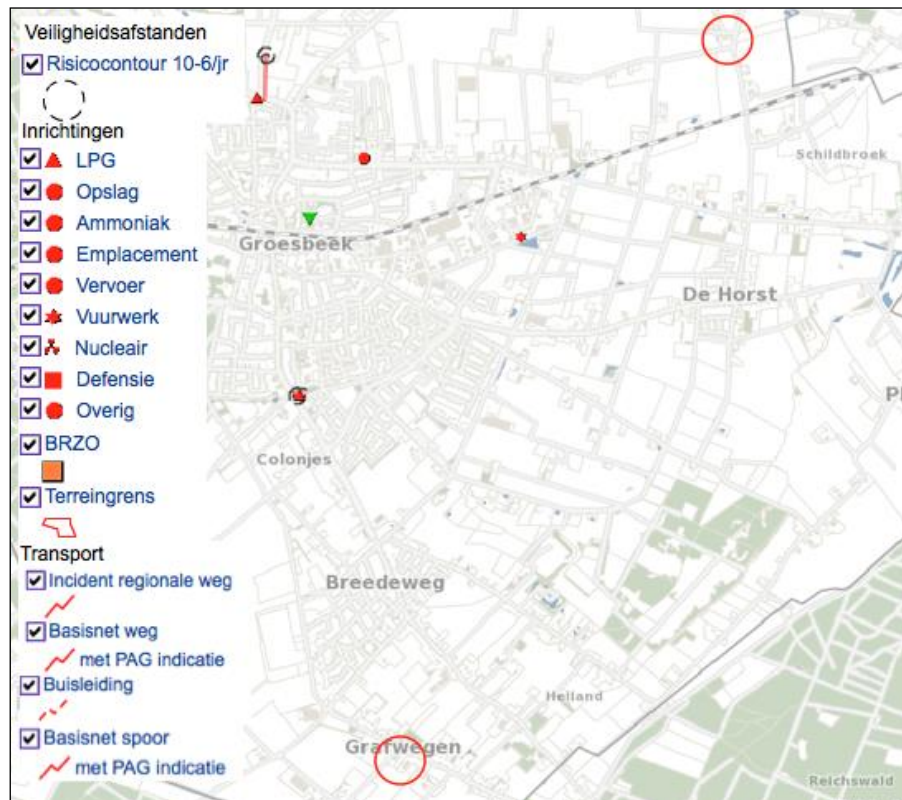
Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontvinding, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Onderstaande uitsnede van de risicokaart laat zien dat het plangebied zich niet bevindt in de nabijheid van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en aangewezen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Ook is de ontwikkeling zelf geen risicovolle inrichting. Gelet hierop behoeft het voornemen geen verantwoording voor wat betreft het plaatsgebonden risico en/of het groepsrisico. Ten aanzien van het externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

Figuur 12
Uitsnede risicokaart
Externe veiligheid



5.2 WATER

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Binnen het plangebied ligt geen A-watergang en dus ook geen beschermingszone van een A-watergang. Binnen het plangebied ligt geen B-watergang of een beschermingszone van een B-watergang.

Voor onderhavig project is de digitale Watertoets van het waterschap Rivierenland ingevuld. De uitkomst is als bijlage opgenomen.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

In onderhavige situatie is sprake van het herbestemmen van een voormalige bedrijfslocatie. De sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen en het verwijderen van erfverharding zorgt voor een afname in het verhard oppervlak. Omdat er sprake is van een afname van verhard oppervlak is er in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig.

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen wordt een aparte rioolaansluiting aangevraagd. Het aan te leggen riool zal op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel worden aangesloten.

5.3

NATUUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura 2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

5.3.1

Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermde internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura 2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, ed.

Vanuit de Grafwegen 8a is op circa 0,8 km het Natura2000-gebied 'Sint Jansberg' gelegen. De Sint Jansberg is een landgoed op het zuidelijk deel van de Nijmeegse stuwwal dat bestaat uit oude loofbossen, naaldbossen en bronnetjesbossen. In het gebied liggen verschillende brongebieden en veenmoerassen. Voor de locatie Grafwegen 8a is sprake van een functieverandering van bedrijf naar wonen. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, zijn geen negatieve effecten te verwachten. Gezien een bedrijfsfunctie in de beoogde situatie niet meer mogelijk is, wordt hiermee de mogelijkheden van activiteiten die leiden tot een ammoniakemissie beëindigd. Dit heeft een positief effect op de voor stikstof gevoelige habitats in de omgeving van het plangebied.

Vanuit de Boersteeg 3 is het Natura 2000-gebied 'De Bruuk' het meest nabijgelegen. Dit gebied ligt op ca. 2,2 km. De Bruuk is een moerasgebied dat wordt gevoed door kwelwater uit de omliggende heuvels. Het bestaat voor een deel uit blauwgrasland. In onderhavige situatie is voor deze locatie sprake van het vervallen van de functieaanduidingen en verkleining van het bouwvlak. Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling op deze locatie zijn geen negatieve effecten te verwachten. Meer specifiek voor het aspect stikstof is een AERIUS berekening uitgevoerd, waaruit er geen invloed op de gebieden naar voren komt (zie ook bijlage 4).

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het

Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Daar het plangebied zich niet bevindt in het NNN, vormt het plan derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het NNN. Daarnaast worden er meerdere verouderde stallen op locatie gesaneerd. De nieuw aan te leggen beplanting vormt tevens een mogelijk habitat voor vogels en kleine zoogdieren.

Figuur 13
Uitsnede Gelders
Natuur Netwerk,
bovenzijde Grafwegen
8a, onderzijde
Boersteeg 3
(kaarten.gelderland.nl)



De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren

Onderzoeklocatie

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.). Gezien er sprake is van het amoveren van bebouwing is voor het gehele plangebied een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Deze QuickScan is uitgevoerd door Exlan Consultants (projectnummer: EX.18.1005, d.d. 7 februari 2018, zie bijlage 5). De conclusie van deze QuickScan is als volgt:

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. *Heeft de voorgenomen activiteit directe gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats?*
2. *Heeft de voorgenomen activiteit indirecte gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats? En welk deel van het leefgebied wordt aangetast?*
3. *Heeft de ingreep een invloed op individueel, lokaal, regionaal of Nederlands niveau?*
4. *Blijven er voldoende alternatieve leefgebieden in het plangebied of in de omgeving over waar de soort naar toe kan uitwijken?*

Het voornemen zal naar verwachting geen effect hebben op beschermde soorten. Binnen de plangebieden komen geen beschermde dier- en plantensoorten voor.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren plantsoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (muizen, konijnen, vogels) uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Voor aanvang van de werkzaamheden binnen het plangebied, dient derhalve geen ontheffing voor strikt beschermde soorten aangevraagd te worden. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige soorten. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van deze en algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.

Uit dit onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied.

Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde flora en fauna in de plangebieden verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

Voor aanvang van de werkzaamheden binnen het plangebied, dient derhalve geen ontheffing voor strikt beschermde soorten aangevraagd te worden. Om te voorkomen dat tijdens de sloopwerkzaamheden eventuele verblijfplaatsen of nesten van algemeen

voorkomende soorten worden beschadigd of vernietigd, zullen de sloopwerkzaamheden zo veel mogelijk in het najaar uitgevoerd worden. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van deze algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.

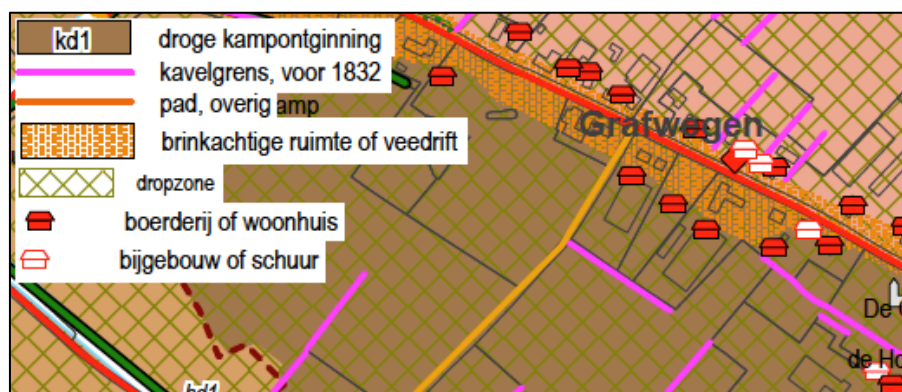
Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor de voortgang van het plan.

5.4 CULTUURHISTORIE

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis.

Onderstaand is de Grafwegen 8a weergegeven binnen de Cultuurhistorische waardenkaart van Groesbeek.

Figuur 14
Uitsnede
cultuurhistorische
waardenkaart
Groesbeek



Onderhavige locatie is gelegen binnen een 'droge kampongtinginning'. Het plangebied aan de Grafwegen 8a grenst aan een kavelgrens en een pad. Onderhavig plan heeft geen betrekking op eventuele veranderingen aan deze grenzen. De woningen worden landschappelijk ingepast en hebben geen invloed op de kavelgrens of het pad.

De locatie aan de Boersteeg 3 is deels gelegen binnen de 'jonge landbouwontginning in het droge zandgebied' en 'nat-droge kampongtinginning'. De locatie grens aan een weg uit de periode 1832-1900. De grens Nederrijkswald-Groesbeek loopt door deze locatie.

Figuur 15
Uitsnede
cultuurhistorische
waardenkaart
Groesbeek



Op onderhavige locatie vindt enkel ontwikkeling plaats in de vorm van het amoveren van bebouwing. Het resterende op de locatie wordt landschappelijk ingepast. De beoogde ontwikkeling leidt dus niet tot negatieve effecten met betrekking tot cultuurhistorie.

Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan.

5.5 ARCHEOLOGIE

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen.

Het archeologisch beleid binnen de gemeente Berg en Dal is juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek".

Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden'.

De voor 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Het bouwen van de woningen vindt plaats aan de Grafwegen 8a. Op deze locatie zijn bij de bouw van de loodsen de gronden reeds verstoord. De nieuwe bebouwing is ter plaatse van de voormalige bedrijfsbebouwing geprojecteerd. In het bestemmingsplan zal de archeologische waarde gehandhaafd blijven. Mochten er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden waarbij er sprake is verstooring van de bodem, dan zal alsnog een onderzoek naar de archeologische waarden uitgevoerd moeten worden.

Concluderend kan gesteld worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is bij dit plan. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10, van de Erfgoedwet – per direct worden gemeld aan de Minister.

5.6 MOBILITEIT

De ontwikkeling mag niet leiden tot een belemmering op het gebied van verkeer of parkeeroverlast. In deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Verkeer

Het beëindigen van de bedrijfsfunctie aan de Grafwegen 8a leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen met zwaar verkeer (vrachtwagens), welke op dit moment gemiddeld 8 keer per week voorkomen. Volgens publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW heeft een woning in het binnen 'rest bebouwde kom' een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 verkeersbewegingen. De twee woningen geven maximaal 17,2 extra verkeersbewegingen. Dit geringe aantal verkeersbewegingen heeft geen directe invloed op de lokale infrastructuur. Het verkeer ten behoeve van de woonfunctie kan eenvoudig via de huidige weg worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Parkeren

De Integrale mobiliteitsvisie gemeente Berg en Dal 2016-2026 geeft aan dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de parkeervraag bepaald dient te worden aan de hand van de richtlijnen en kencijfers uit de publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW of recenter indien beschikbaar. Uitgangspunt is dat parkeren plaats vindt op eigen terrein.

Op basis van deze publicatie dienen er bij de nieuwe woningen 2 parkeerplaatsen (per woning) op eigen terrein gerealiseerd te worden. Binnen het bestemmingsvlak is hier voldoende ruimte voor beschikbaar. Parkeren zal dan ook geen hinder veroorzaken voor het verkeer op de Grafwegen.

6

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 OPBOUW

Voorliggend plan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het plan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met de daarbij horende aanduidingen, zones, bouwvlakken, maatvoeringen, ed. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 HERBESTEMMING

Dit plan voorziet in een herbestemming van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek. Door middel van dit plan is het mogelijk om de bestemming aan de Grafwegen 8a te wijzigen naar een woonbestemming, waarbij tevens de twee woningen toegevoegd kunnen worden. Daarnaast wordt op de locatie aan de Boersteeg 3 het bouwvlak verkleind en komen functieaanduidingen te vervallen. De regels voor de bestemming 'Wonen' zijn gebaseerd op artikel 16 van het bestemmingsplan Buitengebied Groesbeek.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de functiewijziging van de bedrijfsbestemming aan de Grafwegen 8a te Groesbeek naar de bestemming 'Wonen'. Op de locatie worden twee extra woningen gerealiseerd met een inhoud van maximaal 750 m³. Op de ontwikkellocatie wordt uitgegaan 80 m² aan bijgebouwen per woning.

In hoofdstuk 5 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieuhygiënische aspecten. Uit voorliggende toelichting kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening het voorgenomen plan aanvaardbaar is, overwegende dat:

- Op basis van het gemeentelijk beleid bij het saneren van >1.500 m² aan bedrijfsgebouwen, twee woningen van 750 m³ gerealiseerd mogen worden;
- In onderhavige situatie circa 2.075 m² bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen;
- Het project past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk en provincie;
- Er geen ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;

- Het plangebied landschappelijk wordt ingepast;
- Hiertoe een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld en voor de realisatie daarvan een voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen;
- Het aantal voertuigbewegingen aanzienlijk afneemt, wat ten goede komt aan de verkeersveiligheid;
- De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De gemeente Berg en Dal kan instemmen met de voorgenomen initiatief en de bestemmingen inclusief de specifieke aanduiding voorwaardelijke verplichtingen.

Voor het bestemmingsplan is aangesloten op de systematiek van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. De regels zijn echter toegespitst op de gewenste omzetting, bebouwing en landschappelijke inrichting.

7

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent doormiddel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 *Overleg*

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan daarom gestuurd naar de volgende instanties:

- Waterschap Rivierenland.

6.2.2 *Zienswijzen*

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure doorlopen. Dit betreft de volgende stappen:

- Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan;
- Mogelijkheid tot indiening zienswijzen;
- Vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad
- Tervisielegging vastgesteld plan;
- Beroepstermijn.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter visie gelegen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan bekend gemaakt op de gemeentelijke en landelijke website. Iedereen is in die periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen. Door de burens op Grafwegen 8b is in eerste instantie een zienswijze naar voren gebracht, die later is ingetrokken. Over de punten in de zienswijze zijn tussen de burens afspraken gemaakt.